Ankenævnet for Forsikring

913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 82.419:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Gjensidige Forsikring ASA, tidligere Nykredit Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække understøbning af den forsikrede ejendoms fundament. Han kræver desuden, at selskabet skal dække samtlige følgeskader i form af revnedannelser i vægge.

Selskabet har givet tilsagn om at dække reparation af to gennemgående revner på tre mm i henholdsvis stuen og garagen. Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har også henvist til, at der i tilstandsrapporten omtales revnedannelser i yder- og indervægge. Endvidere er det selskabets opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort et konkret ulovligt forhold ved funderingen, ligesom der ikke er tale om et forhold ved grunden, der medfører skade på bygningen.

Ejendommen er efter det oplyste et enfamilieshus opført i 1966 med ydermure i gasbetonblokke og indvendige vægge i gasbetonelementer. Huset er opført i et plan med en mindre kælder mod nord. Ejendommen blev købt af klageren med overtagelsesdag den 1/7 2002. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 6/3 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 82.419

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
A	1.0 Fundamenter/Sokler 1.2 Sokkel	K1		Sætningsrevne i sokkel i sydgavl. Mindre revnedannelse i sokkel mod øst.
A	3.0 Yder- og indervægge	K1	1	Der forekommer flere steder mindre (delvist overmalede) revner i fuger mellem bloksten. Lodret sætningsrevnedannelse i vestvendt gavl. Er tilsyneladende forsøgt repareret, hvori der er opstået nye revnedannelser.
...				
	3.6 Indv. vægge	K1		Enkelte revnedannelser i tapetserede indervægge. Ses bla. i gang.
B	**Garage**			
B	3.0 Yder- og indervægge ...			
	3.6 Indv. vægge	K1		Revnedannelse i indervæg i garage.

...
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
...
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Det vurderes, at der er tale om spændingsrevner."

Som tillæg til tilstandsrapporten modtog klageren i forbindelse med købet af ejendommen tillige et Nybolig KvalitetsMærke, hvoraf det bl.a. fremgår, at huset er i god stand.

Herved forstås, at der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

Af klageskemaet, der er dateret 17/4 2012, fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Gjensidige skal tilpligtes:

At foretage den fornødne fundering af ejendommen og udbedre følgeskader
At udbedre samtlige skader, som følge af de sætninger, der er sket."

Til støtte for den nedlagte påstand har klagerens advokat i klagebrev af 17/4 2012 anført:

"Det er klagers opfattelse, at de konstaterede forhold på ejendommen vedrørende den manglende fundering, jfr. rapport fra ..., ..., klart dokumenterer, at funderingsforholdene ikke er i overensstemmelse med de på tidspunktet for ejendommens opførelse gældende norm, og der er således tale om en skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Nykredit (Gjensidige) anfører blandt andet, at funderingen alene er uhensigtsmæssig, hvilket er i modstrid med hvad ... anfører i konklusionen på rapportens side 5, hvor det blandt andet fremgår, at den udførte fundering ikke overholder funktionskrav om brud i henhold til den dagældende funktionsnorm, og at det er usikkert, at det andet funktionskrav om deformationer er overholdt.

Dette afstedkommer, at klager fastholder, at der er tale om en skade på ejendommen, der må være dækket under ejerskifteforsikringen, og at en endelig udbedring må kræve, at der sker underfundering af ejendommen på de steder, hvor soklen ikke er ført til bæredygtig grund.

Der er efter klagers opfattelse tale om funderingsmangler, der er omfattet af forsikringen, og klager vil i forbindelse med ejendommens salg være forpligtet til at oplyse om de manglende funderingsforhold, hvilket vil medføre en væsentlig prismæssig reduktion, når henses til den usikkerhed omkring fremtidige sætningsskader, der kan konstateres."

Heroverfor har selskabet i brev af 12/6 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
...
I 2004 opdagedes en defekt kloakledning, og i den forbindelse blev der foretaget omforandringer i kloaksystemet på den østlige side af huset ved stues nordøstlige hjørne.

Den 21. april 2008 anmeldte forsikringstager, at han 1-1½ år tidligere havde konstateret en revne i en ydervæg. Revnen var gennemgående og ca. 3 mm bred. Vi bad forsikringstager om en nærmere skadebeskrivelse, men hørte ikke mere til sagen.

I 2008-2009 fik forsikringstager monteret nye vinduer og døre samt isoleret facaden udvendigt og beklædt med Ivar/Hardi-plank eternitbeklædning.

Den 22. april 2009 henvendte forsikringstager sig igen til ejerskifteforsikringen, fordi han mente, at revnerne udviklede sig lidt.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 14. maj 2009. Han konstaterede hårfine revner i stue mod øst samt i indvendige skillevægge ved døroverliggere i midtergang og stue mod øst.

Vi afviste dækning, fordi revnerne var beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstager klagede, og vi indhentede en vurdering af revnedannelserne hos ... Consult ApS. Ingeniør ... besigtigede huset den 12. oktober 2009 og havde tillige 2 fotorapporter at bedømme sagen ud fra. Han skriver, at det er fotorapporter dateret 9. juli 2009 og 1. oktober 2009, men det må være en fejl, idet der findes 2 fotorapporter af 8. og 9. juli 2009 med billeder taget af hhv. vores bygningskonsulent den 7. juli 2009 og forsikringstager i november 2008.

Vi citerer fra rapporten af 23. november 2009:

'På besigtigelsestidspunktet kunne det generelle revnemønster, jf. billedrapporterne, bekræftes i hovedtræk således:

Indvendigt
I stue træffes på østvæggen repareret lodret revne i tapet. Endvidere ses løs fodliste, men ingen revner i stuens nordøstlige del. Bedømt ud fra luft mellem fodliste og trægulv er der tilsyneladende en mindre skævhed i gulvet i dette område.

Der er ikke revner i gasbetonvæggen på stuens vestvendte væg.

Der træffes revner over døre mellem gang/køkkenalrum og gang/værelser (foto 5-9). Der kan ikke konstateres revnedannelser og/eller skævheder ved gulve.

Udvendigt
Besigtigelsen begrænser sig generelt til sokkelniveau grundet træbeklædningen. På sydfacade træffes revnedannelser jævnt fordelt med 2-3 m's mellemrum. På stuens vestvendte fundament træffes en større revne ca. 2 m fra sydgavlen. På stuens østvendte facade træffes relativ kraftig revne i fundament svarende til ud for revne indvendigt i tapet (foto 13). Ved stuens nordøstlige hjørne træffes en relativ kraftig revne (foto 10). Der er ligeledes observeret en mindre revne i sokkel på stuens nordlige ende.

På husets nordlige facade er der en mindre revne tæt ved kældernedgang (foto 21). Der kan ikke observeres revner i kælder eller på den anden side af kælderen.

Endvidere er der revne i nordfacade (foto 20) og i vestgavl (foto 19).

Garage
Garagen fremstår i malede gasbeton blokke. Der er gennemgående revner i såvel østfacade som vestfacade, ca. 3 m fra sydgavlen (foto 22-28). Revnerne er kraftige i selve væggen, og går gennem sokkel på vestfacaden.

Der er ikke konstateret revnedannelser i garagegulvet.'

5. 82.419

Rapporten har følgende vurdering af revnernes årsag og karakter samt den fremtidige revneudvikling:

'Vurdering
Mindre sætninger og bevægelser giver erfaringsmæssigt meget let revner i murværk opført i gasbeton. Ejendomme af den aktuelle alder og konstruktion er derfor generelt disponerede for revnedannelser, selv for mindre bevægelser i underbunden.

De relative regelmæssige revnedannelser i sokkel udvendigt indikerer, at bygningen har undergået mindre sætninger og bevægelser. Revnerne er tydeligvis generelt af ældre dato. Endvidere vurderes, at fundamentet er uarmeret.

Der træffes ikke revnedannelse indvendigt i ydermure (undtagen i stue mod øst) ud for revnedannelser i sokkel og mellem indvendige vægge og ydervægge.

Såfremt ejendommen undergår sætninger af unormal størrelse ville der typisk være væsentlige revnedannelser i overgangen mellem kælder og kælderløse dele.

Revner i indvendige vægge træffes over døråbninger, hvor der ofte er samlinger mellem gasbetonelementer. Disse områder er derfor disponerede for mindre bevægelser.

Grundet ovennævnte forhold vurderes bevægelserne at være små og relativt ensartede over husets grundplan.

Det skal anføres, at revnedannelser og skævheder omkring stuens nordøstlige hjørne, kan være forværrede af den foretagne kloakreparation foretaget i 2004.

Revnedannelserne i garagen er kraftige og gennemgående. Dette indikerer, at der er sætninger af betydning. Det kan dog ikke på grundlag af besigtigelsen afgøres hvilken del af garagen, der sætter sig mest.

Generelt vurderes konsolideringssætninger fra lagene under fundamenter og gulve med husets alder at være overståede.

Fremtidige sætninger/bevægelser vurderes derfor at være begrænsede til evt. udtørring/opblødning samt evt. organisk omdannelse af lagene under bygningen.

Jordbund er altid udsat for 'naturlige' bevægelser, f.eks. som følge af naturlige ændringer af vandspejl, udtørring/opblødning. Disse forhold har normalt ikke betydning for en bygning, men idet den aktuelle bygning er væsentlig disponeret for revner qua konstruktionen, kan dette have en vis betydning for revneudvikling.

Det vurderes dog umiddelbart, at bevægelserne ikke er unormale for et tilsvarende byggeri af samme alder og konstruktion og ikke vil overstige/har overskredet de i nuværende funderingsnorm angivne retningslinjer for tilladelige sætninger.

I dagældende funderingsnorm var der ikke opstillet tilsvarende vejledende størrelser.

Det skal anføres, at en ny facadebeklædning med dertil hørende tillægsbelastning kan i sig selv betyde mindre sætninger af underbunden grundet den forøgede vægt på fundamentet. Disse eventuelle konsolideringssætninger vil efter en periode på ca. 1 år være overståede.'

Vi fik endvidere foretaget en geoteknisk undersøgelse. Boringer blev foretaget ved østfacade, herunder nordøstlige facade af stuen, hvor gulv var sunket lidt, sydfacade og ved garage.

Af rapport af 3. juni 2010 fremgår, at fundamenterne er ført ned til 1,0-1,3 meters dybde. Herunder er der 0,2-0,6 meter moderat sætningsgivende muld og omgravet jord, der underlejres af senglacialt sand, som i praksis er næsten sætningsfrit.

Med hensyn til revnerne er der overvejende tale om revnevidder på ca. 1/2-1 mm, men enkelte revner er op til ca. 3 mm brede (revne i østvæg i stue mod sydøst og i garagen mod vest). Desuden tyder en revne på ca. 1 cm mellem gulv og fejeliste i stuen på, at gulvet i stuen har sat sig i forhold til ydervæggen i hvert fald lokalt. De fleste af skaderne er anført i tilstandsrapporten fra 2002.

Årsagen til revnerne vurderes at være, at der er funderet over muld og omgravet jord.

Hus og garage vil også sætte sig i fremtiden pga. krybninger og organisk omdannelse af mulden. Erfaringsmæssigt kan der ske årlige sætninger af størrelsesordenen 0,5-1 mm pr. meter muld, dvs. med op til 0,6 meter muld under fundamenterne må der forventes at blive tale om restsætninger i ydervæggene af størrelsesordenen 10 mm over de næste 20 år med de nuværende terræn- og lastforhold. Det foreslås, at sætningsudviklingen kan følges ved bl.a. måleskruer.

Sætningsudviklingen vurderes at ville medføre et øget vedligeholdelsesbehov i huset, men det nævnes, at den skønnede, fremtidige sætningsudvikling formentlig er relativ beskeden i forhold til de sætninger, der allerede er udviklet

En standsning af sætningerne vil kræve en relativt omfattende efterfundering.

I rapporten er det endvidere ...'s holdning, at de generelle funktionskrav i funderingsnormen fra 1965 ikke er opfyldt, hvad angår brud, men måske er overholdt, hvad angår deformationer.

...'s ingeniør, som har udarbejdet rapporten, har den 7. eller 8. juni telefonisk oplyst til vores bygningskonsulent (bilag ...), at det ikke skal forstås således, at den udførte fundering er ulovlig henset til den gældende funderingsnorm på udførelsestidspunkt. Hans opfattelse er, at funderingen har været mangelfuld/fejludført, når der opstår revner/brud senere, men ikke ulovlig. Hvis der havde været udført fundamenter med revnefordelende armering (ikke et krav), var problemet med stor sandsynlighed ikke opstået.

...'s ingeniør oplyste endvidere, at han ikke mente, at udgifterne til efterfundering på nuværende tidspunkt var økonomisk forsvarlige i forhold til de eventuelle forventelige fremtidige små sætninger.

Forsikringstager har indhentet et tilbud på understøbning af fundamenter på 775.000 kr. inkl. moms.

Vi har afvist dækning, fordi vi ikke mener, at betingelserne for dækning er opfyldte, og det har været en del korrespondance med forsikringstagers advokat herom.

Vi har dog i forløbet accepteret at dække reparation af to gennemgående revner på 3 mm henholdsvis i stuen samt i garagen.

Der blev holdt et møde på ejendommen den 28. november 2011. Vores bygningskonsulent tog nye fotos af revnerne og ved sammenligning med tidligere fotorapport fra 7. juli 2009 kunne der ikke ses en udvikling.

Forsikringstager har ikke taget imod vores tilbud om at opsætte måleskruer for at følge sætningsudviklingen.

Vores vurdering

Ejerskifteforsikring dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger

Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen (forsikringsbetingelsernes pkt. 14).

Da der er udarbejdet KvalitetsMærke dækker forsikringen tillige forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen (forsikringsbetingelsernes pkt. 15).

Endvidere dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne (forsikringsbetingelsernes pkt. 15).

Skadebegrebet

Forsikringstagers hus er opført i 1966 og har dermed ved første skadeanmeldelse i 2008 stået i 42 år.

Indvendigt i huset kan der konstateres revner over døre samt en lodret revne i stuens østvæg. Gulvet i stuens nordøstlige hjørne har sat sig ca. 1 cm i et område på 40-50 cm. Der er ikke i øvrigt konstateret revnedannelser eller skævheder ved gulve.

Udvendigt ses revner i sokkel jævnt fordelt på sydfacade samt enkelte revner på de øvrige facader. Der er en relativ kraftig revne i sokkel ved stuens østvendte facade (hvor der er en revne i indervæg) samt ved stuens nordøstlige hjørne. Der er en mindre revne tæt ved kældernedgang, men der er ikke revner i øvrigt ved overgangen mellem kælderdel og kælderløs del af huset.

8. 82.419

I garagen ses kraftigere og gennemgående revner i øst- og vestfacade. Der er ikke revner i garagegulvet.

Huset er opført af letbetonblokke, som erfaringsmæssigt meget let får revner ikke kun pga. sætninger, men også pga. bevægelser, hvor byggematerialet er samlet, jf. rapport af 12. oktober 2009. Revner over døre er sådanne bevægelsesrevner.

I forsikringstagers ejertid er der udført kloakarbejder ved gæstetoilet, som støder op til stuens nordøstlige hjørne. Det er det eneste sted i huset, hvor gulv er sunket lidt, og det vurderes at have sammenhæng med kloakarbejdet.

I forsikringstagers ejertid er husets facader beklædt med eternitplanker, hvilket pga. den forøgede vægt har igangsat en fornyet sætning af huset.

I tilstandsrapporten fra 6. marts 2002 er beskrevet revnedannelse i sokkel i sydgavl og mod øst, revner i fuger i ydervægge mellem bloksten (spændingsrevner) og sætningsrevne i vestvendt gavl. Der er enkelte revnedannelser i indervægge, bl.a. i gang. Der er revnedannelse i indervæg i garage.

I den geotekniske rapport af 3. juni 2010 beskrives, at de fleste af de observerede revner nu 8 år senere er beskrevet i tilstandsrapporten fra 2002.

Ved vores genbesigtigelse af ejendommen den 17. november 2011 ses der ikke at være sket en udvikling af revnerne fra vores fotorapport af 7. juli 2009. Revne i garage er sprunget op igen, men har kun været kosmetisk repareret, og der er ikke ilagt armeringsjern.

Den geotekniske undersøgelse har afdækket, at ejendommen er funderet på muld, og at både beboelsen og garagen vil sætte sig i fremtiden pga. krybning og organisk omdannelse af mulden. Restsætningerne i ydervæggene skønnes af størrelsesorden 10 mm over de næste 20 år, dvs. ½ mm om året.

Det nævnes i den geotekniske rapport, at restsætningerne for gulve og indvendige vægge kan risikere at blive større, hvis muldtykkelsen er større end set under fundamenterne.

Vi bemærker dog, at der ikke er konstateret sætninger af gulv (bortset fra nordøstlige hjørne af stue, hvor der har været kloakarbejder i forsikringstagers ejertid), at revner i skillevægge i huset er ved døroverliggere, og at der kun er en lodret revne i indervæg i stue.

Rapporten nævner, at den skønnede, fremtidige sætningsudvikling formentlig er relativt beskeden i forhold til de sætninger, der allerede er udviklet.

Men henvisning til den geotekniske rapports prognose om den fremtidige sætningsudvikling samt den konstaterede udvikling i revner fra tilstandsrapporten i 2002 og frem til vores besigtigelser i 2009 og 2011 dokumenteret ved fotorapporter er det vores vurdering, at ejendommens funderingsforhold ikke medfører nærliggende risiko for fremtidige sætninger, og at ejerskifteforsikringen ikke skal dække en understøbning af fundamenterne.

De fortsatte beskedne sætninger vil ifølge den geotekniske rapport givetvis forårsage et forøget vedligeholdelsesbehov, bl.a. til udbedring af eksisterende og tidligere revner, der vil åbne sig, samt muligvis nye revnedannelser. Det nævnes, at udviklingen formentlig er relativ beskeden i forhold til de sætninger, der allerede er udviklet.

Med henvisning til den konstaterede udvikling i revner på ca. 10 år fra tilstandsrapportens noteringer i 2002 og til vores besigtigelser i 2009 og 2011 mener vi ikke, at der er et sådant øget vedligeholdelsesbehov ved ejendommen, at ejerskifteforsikringen skal dække et kapitaliseret beløb hertil.

Desuden er vores forsikringstager i tilstandsrapporten blevet advaret om et vedligeholdelsesbehov ved denne ejendom, idet tilstandsrapporten nævner revnedannelser i yder- og indervægge, og at der i et repareret område er opstået nye revnedannelser.

Den fremtidige beskedne sætningsudvikling samt vedligeholdelsesbehovet er endvidere ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, så den særlige dækning for forhold ved grunden, der medfører skade på de forsikrede bygninger, kan komme i anvendelse. Det fremgår også af den geotekniske rapport, at den fremtidige sætningsudvikling er relativt beskeden i forhold til de sætninger, som huset allerede har undergået. Alt byggeri sætter sig, og i dette tilfælde er der sket en fornyet sætningsudvikling i forsikringstagers ejertid, fordi bygningen har fået forøget vægt pga. ny facadebeklædning. Dækning for forhold ved grunden omfatter kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Med hensyn til de opståede revner er revner indvendigt i skillevægge bevægelsesrevner ved døroverliggere og har ikke sammenhæng til funderingsforholdene. De afviger ikke fra, hvad der vil opstå i andre huse, og opfylder ikke skadebegrebet.

Der er kommet flere revner i sokkel end nævnt i tilstandsrapporten, men alt tyder på, at dette skyldes ny facadebeklædning i forsikringstagers ejertid med deraf følgende ny sætningsudvikling.

Revne i stuens østvæg, som modsvares af en kraftig revne på yderside i sokkel, er anmeldt i april 2008 og opstået før huset fik facadebeklædning. Endvidere er garagen ikke beklædt. Vi har anerkendt at dække reparation af den lodrette gennemgående revne på ca. 3 mm bredde i stuens sydøstlige hjørne samt revne i samme bredde i garagen. Udbedring kan ske ved at ilægge armeringsjern for at modvirke, at revner springer op igen.

Ulovlighed

Vores forsikringstager har ikke påvist, på hvilke konkrete områder funderingen skulle stride mod regler i BR 61 eller funderingsnorm DS 415 fra april 1965, som gjaldt for byggeriet.

I ...'s rapport er der henvist til generelle funktionskrav i DS 415 pkt. 4, som har følgende ordlyd:

'4. FUNKTIONSKRAV

De bygværker, som omfattes af nærværende Normer, skal projekteres og udføres på en sådan måde, at de opfylder følgende krav:

a) De skal til enhver tid have den fornødne *sikkerhed mod brud,* såvel i jorden som i selve konstruktionen.
b) De må under normal brugsbelastning ikke få så store *deformationer,* at de bliver ubrugelige til deres formål eller tager væsentlig skade på deres udseende.
c) De skal udføres på en sådan måde, at de opfylder ovenstående to krav, ikke alene ved deres færdiggørelse, men også i en rimelig lang, forventet *levetid.* Der må således tages de fornødne hensyn til slid, tæring, korrision, forrådnelse etc.'

...'s ingeniør har i en senere telefonsamtale forklaret, at han ikke mener, at der ved opførelsen er overtrådt nogle konkrete projekteringsregler i DS 415, men at huset har vist tegn på brud i form af revner og derfor ikke kan siges at overholde det første overordnede funktionskrav. I bagklogskabens tegn burde man ved opførelsen have udført fundamenter med revnefordelende armering.

Men at noget efter en ingeniørs mening burde være udført anderledes, er ikke det samme som, at det er ulovligt. Ulovlighed forudsætter, at udførelsen strider mod konkrete regler i byggelovgivningen.

Alt byggeri vil sætte sig, og der findes der ikke i funderingsnormen fra april 1965 vejledende retningslinier for, hvor meget et nybygget hus må sætte sig.

Vores forsikringstager har ikke sandsynliggjort et konkret ulovligt forhold ved funderingen.

Desuden forudsætter dækningen, at bygningsmyndigheden afviser at give dispensation."

Hertil har klagerens advokat i brev af 10/10 2012 til nævnet bemærket:

"Indledningsvis bemærkes følgende:
Gjensidige anfører i skrivelse, at der i 2004 blev opdaget en defekt kloakledning i relation til skaden - dette er ikke korrekt, idet den kloak, der er beliggende umiddelbart ved skaden, er skiftet grundet manglende fald og ikke fordi den var defekt. Kloakudskiftningen har således ikke kunnet have nogen indvirkning på skaden, idet der ikke har været udsivende vand eller lignende.

Gjensidige anfører ligeledes, at der efter anmeldelsen den 21. april 2008 ikke hørtes mere fra klager, hvilket alene skyldes det forhold, at Gjensidige ikke ville sende en taksator ud og besigtige skaden, men henviste min klient til selv at kontakte en håndværker, der herefter kunne vurdere skaden og fremsende den til Gjensidige.

Efter en del telefonsamtaler kom Gjensidige Forsikring først og besigtigede forholdene.

Det anføres, at der sker afvisning af dækning, fordi revnerne var beskrevet i tilstandsrapporten - hertil skal bemærkes, at ikke alle revner var beskrevet i tilstandsrapporten.

Gjensidige henviser til rapport af 23. november 2009 fra ...Consult ApS, hvor der henvises til en mindre skævhed i gulvet omkring stuens østvæg - det skal hertil bemærkes, at denne skævhed netop er på det hjørne, hvor der er konstateret en stor revne udvendigt i soklen.

Gjensidige anfører, side 4, under referat af ...'s rapport, at revnedannelser og skævheder omkring stuens nordøstlige hjørne kan være forværret af den foretagne kloakreparation - der har ikke været noget brud, og udskiftning af et rør kan således ikke påvirke revnedannelserne.

Det er anført, at der er kraftige og gennemgående revnedannelser i garagen, og det skal hertil bemærkes, at disse er i kraftig udvikling, hvorfor disse ikke alene kan skyldes naturlige bevægelser, hvorfor en nærmere undersøgelse af dette bør iværksættes. - Her er skadesbegrebet, efter min opfattelse, under alle omstændigheder opfyldt.

Det anføres, at facadebeklædningen kan give mindre sætninger, og disse vil være overstået efter en periode på ca. 1 år - dette forklarer ikke, at der er opstået revner i bygningen efter 2009.

... anfører i sin rapport, at en standsning af sætningerne vil kræve en relativ omfattende efterfundering - hertil skal bemærkes, at ... ikke er økonomisk rådgiver, men alene skal beskrive de tekniske forhold og de fejl og mangler, der er ved ejendommens fundering.

Det er min opfattelse, at der i henhold til ...'s rapport kan konkluderes, at funderingen er ulovlig, og at vurderingen skal ske i henhold til det bygningsreglement, der er gældende efter april 1965. ... fastslår dog, at funderingen er mangelfuld/fejludført, hvilket, efter min opfattelse, må opfylde skadesbegrebet, når henses til, at der opstår skade, og at der fortsat vil ske sætninger.

Sammenfattende kan det konkluderes, at såvel garage som beboelsesbygning fortsat sætter sig, og der sker fortsat løbende udvikling af revnerne, og der fremkommer også løbende nye revnedannelser.

Ad Gjensidiges vurdering (side 6):
Gjensidige anfører, at der er udarbejdet KvalitetsMærke, hvorefter forholdet ved grunden, der kan medføre skade på de forsikrede bygninger, er dækket.

Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdt stand.

Det er min opfattelse, at der netop ved de konstaterede skader og den usikkerhed, der er omkring ejendommens fremtid og hvilke sætningsskader, der vil opstå, er sket en nedsættelse af bygningens værdi i et sådant omfang, at dette berettiger til erstatning/krav om udbedring af de mangelfulde funderingsforhold.

Det forhold, at der er skiftet et kloakrør uden for stuens nordøstlige hjørne, kan ikke forklare, at hele stuegulvet synker, hvilket kan konstateres visuelt, jfr. også de afgivne rapporter.

Det forhold, at facaderne er beklædt med eternitplader, er efter min opfattelse sagen uvedkommende, idet et hus med normal fundering vil kunne bære disse uden fornyede sætninger.

Af afgørende betydning er, at den geotekniske undersøgelse har afdækket, at ejendommen er funderet på muld, og at der er risiko for større sætninger.

Det må lægges til grund, at der ikke er sket fundering i overensstemmelse med de i 1965 gældende regler - DS 415 fra april 1935, som gjaldt for byggeriet.

Der hersker efter min opfattelse ingen tvivl om, at ejendommens værdi er forringet væsentligt, idet klager i forbindelse med et videresalg af ejendommen må fremlægge de foreliggende rapporter m.v., der foreligger vedrørende ejendommens funderingsforhold, og med den usikkerhed der er omkring, hvorvidt der vil ske yderligere sætninger, vil dette påvirke værdien, og ved telefonisk henvendelse til en af de lokale mæglere, er det blevet oplyst, at værdien af ejendommen vil blive reduceret med udbedringsomkostningerne, der ligger i størrel-

sesorden, kr. 800.000,00 - dette må vel siges at være en kraftig reducering af ejendommens værdi.

Gjensidige anfører i relation til skadesbegrebet, at der er en fremtidig beskeden sætningsudvikling, hvorfor skadesbegrebet ikke skulle være opfyldt - dette må bestrides, idet disse vurderinger alene beror på et skøn, og det må lægges til grund, at skaderne fortsat udvikler sig, både med større og flere revner, i såvel beboelse som garagen - Gjensidige henviser til, at bl.a. revner i sokkel skyldes den nye facadebeklædning, men dette er efter min opfattelse ikke påvist.

Gjensidige Forsikring gør gældende, at funderingen ikke er 'ulovlig'.

Efter min opfattelse er dette en påstand, idet en ulovlighed må foreligge, når funderingen ikke er foretaget i overensstemmelse med gældende regler, og i ...'s rapport side 5, er der anført følgende: 'Da huset blev bygget i 1966 gjaldt Bygningsreglementet af 1961 med reference til Dansk Standards Norm for fundering af 1952 eller 1965 (pga. overgangsbestemmelser) I relation til den aktuelle problematik er funderingsnormen af 1952 upræcis i sine bestemmelser. I funderingsnormen fra 1965 er det som generelle funktionskrav nævnt, at bygværker skal funderes, så de - i hele deres levetid - har den fornødne sikkerhed mod brud, og at de ikke får så store deformationer, at de bliver ubrugelige til deres formål eller tager væsentlig skade på udseendet. Det er ...s opfattelse, at den udførte fundering ikke overholder det første funktionskrav (om brud) i dagældende funderingsform, men at det andet funktionskrav (om deformationer) måske er overholdt.'

Set i dette lys, således som formuleringen er i denne vurdering, kan jeg ikke se andet, end at der er sket fundering i strid med bygningsreglementet og funderingsnormen, hvilket må siges at være et 'ulovligt' forhold, eller under alle omstændigheder en mangel i funderingen, der opfylder kravene til dækning under ejerskifteforsikring.

Såfremt Gjensidige i denne situation, under henvisning til manglende ulovlighed og manglende opfyldelse af skadesbegrebet kan undgå at betale for ejendommens fundering under ejerskifteforsikringen, vil dette reelt betyde, at ejerskifteforsikringen er uden værdi, når henses til at ejerskifteforsikringen netop skal dække en situation, som klageren nu er kommet i, hvor der er foretaget en ulovlig fundering af ejendommen, hvilket i videresalgsøjemed forringer denne væsentligt i værdi.

Det er således min opfattelse, at Gjensidige skal tilpligtes at foretage de fornødne funderinger af ejendommen, således at denne sikres mod fremtidige sætninger i et sådant omfang, at denne kan videresælges uden de usikkerheder, der er en følge af, at det objektivt er konstateret, at funderingsforholdene ikke er udført forskriftsmæssigt og i overensstemmelse med gældende lovgivning på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Gjensidige anfører, at en forudsætning for dækning er, at Bygningsmyndigheden afviser at give dispensation - der kan efter telefonisk oplysninger fra kommunen ikke forventes givet dispensation i forhold til manglende fundering af en ejendom, idet der er tale om en sikkerhedsforskrift, der er indispensabel."

Herefter har selskabet i brev af 26/10 2012 til nævnet anført:

13. 82.419

"På side 2 skrives: 'Sammenfattende kan det konkluderes, at såvel garage som beboelsesbygning fortsat sætter sig, og der sker fortsat løbende udvikling af revnerne, og der fremkommer også løbende nye revnedannelser.'

På side 3 skrives: '...at hele stuegulvet synker...' samt '...og det må lægges til grund, at skaderne fortsat udvikler sig, både med større og flere revner, i såvel beboelse som garagen...'.

Klage blev indgivet til Ankenævnet for Forsikring ved klageskema dateret 17. april 2012. Vi har ikke hørt fra vores forsikringstager siden, hvilket vi tager som udtryk for, at der ikke er sket en dramatisk ændring af revnerne eller i revneudviklingen.

Vi genbesigtigede ejendommen den 17. november 2011, og der sås ikke at være sket en udvikling af revnerne i forhold til vores fotorapport af 7. juli 2009. Repareret revne i garage var sprunget op, men havde kun været repareret kosmetisk, idet der ikke var ilagt armeringsjern i revnen.

Med hensyn til kloakskaden vedlægger vi den telefoniske anmeldelse til husforsikringen den 21. november 2003. Vi havde allerede anerkendt at dække konstateret brud på gulvvarmerør i badeværelse, men der blev også konstateret en udvendig skade på kloakrør. Da røret lå i 3 meters dybde, var det billigere at trække et nyt rør."

Klagerens advokat har i brev af 15/11 2012 til nævnet anført:

"Overordnet skal jeg fastholde, at der foreligger en erstatningsberettiget skade på ejendommen, der skal dækkes under ejerskifteforsikringen, idet det må konkluderes, på baggrund af de foretagne undersøgelser, at huset synker, og at dette bl.a. fra en købers side, vil blive betragtet som en skade på ejendommen og påvirke ejendommen i negativ retning med et beløb, svarende til udbedringsomkostningerne i forbindelse med en understøbning. Dette synspunkt fastholdes.

Indledningsvis bemærkes, at Gjensidige Forsikring anfører, at efter klagens indgivelse den 17. april 2012 har man ikke hørt fra forsikringstager - dette kan ikke tages som et udtryk for, at der ikke er sket en dramatisk ændring af revnerne eller i revneudviklingen, men et udtryk for, at forsikringstager har anset det for umuligt og nytteløst at kommunikere med forsikringsselskabet, og derfor indbragt sagen for Ankenævnet.

Det anføres, at der ved genbesigtigelsen den 17. november 2011 blev konstateret, at der ikke ses at være sket en udvikling i revnerne i forhold til fotorapport af 7. juli 2009 - forsikringsselskabet henviser til, at man kunne have repareret 'kosmetisk' - denne bemærkning kan kun tages som udtryk for, at Gjensidige Forsikring ikke behandler de konstaterede revnedannelser seriøst - en kosmetisk reparation fjerner jo ikke skadesårsagen, hvilket efterhånden må være gået op for Gjensidige Forsikring.

Gjensidige fortsætter med at køre frem med kloakskaden og brud på gulvvarmen i badeværelset. Skaden er tilbage i 2003, og i forbindelse med denne skade blev der konstateret en utæthed vedrørende en varmeslange, og der blev ikke konstateret nogen form for vandskade, og forsikringsselskabet ville alene betale kr. 150,00 til en ny gulvslange. Desuden er denne gulvvarme i dag, hvor der er etableret bryggers, ikke i nærheden af kloakskaden eller de store revner, der er konstateret på ejendommen.

Vedrørende kloakskaden virker det dybt bekymrende, at Gjensidige Forsikring fortsat henviser til denne kloakskade, når henses til, at den er på et sted, hvor huset ikke er revnet, hvil-

ket er påvist både den byggesagkyndige ... fra Nykredit og ...Consult, ... samt den ingeniør, der blev udsendt fra indklagedes side til et mæglingsmøde.

Om det er udtryk for ligegyldighed eller dårlig sagsbehandling fra Gensidige Forsikrings side, skal jeg ikke kunne sige, men under alle omstændigheder virker det uprofessionelt, at man trækker disse forhold frem, der er aldeles irrelevante i forhold til den primære skadesårsag, der er manglende fundering af hele ejendommen.

Jeg skal anmode om, at der på det foreliggende grundlag træffes afgørelse i sagen, idet det tilsyneladende ikke er muligt at få Gjensidige Forsikring til at foretage en realistisk behandling af, hvorledes skaderne kan udbedres, således at min klient ikke står tilbage med et totalt usælgeligt hus."

Selskabet har i brev af 29/11 2012 til nævnet anført:

"Vores afgørelse af sagen er baseret på de indhentede rapporter samt vores besigtigelser i 2009 og 2011. Vi kan i det hele henvise til vores besvarelse af 12. juni 2012 til Ankenævnet, idet der ikke foreligger dokumentation fra vores forsikringstager på, at der skulle være sket en dramatisk ændring af revnerne eller revneudviklingen siden den seneste besigtigelse den 17. november 2011.

Mht. kloakskaden fremgår det af rapport af 23. november 2009 fra ...Consult, at der har været kloakarbejder ved husets nordøstlige hjørne. Her er gæstetoilet beliggende, jf. plantegning på side 1 i fotorapport dateret 8. juli 2009 (vores brev til Ankenævnet af 12. juni 2012 bilag ...). Det anføres i rapporten, at revnedannelser og skævheder omkring stuens nordøstlige hjørne kan være forværret af den foretagne kloakreparation."

Efterfølgende har klagerens advokat i brev af 15/1 2013 til nævnet anført:

"Jeg skal indledningsvis fastholde det af mig tidligere anførte.

Med hensyn til 'kloakskaden' skal det bemærkes, at der ikke er tale om en skade, men at der i området, ud for ejendommen, er sket en omlægning af kloakken som følge af manglende fald - der har således ikke været tale om udsivende kloakvand, der kunne medføre en forværring af sætningsskaderne, og det drejer sig netop ikke om den kloak, der er i nærheden af skaden - spørgsmålet omkring kloakken danner grundlag for store misforståelser, idet kloakken, der er skiftet, ikke ligger i umiddelbar tilknytning til det hjørne af ejendommen - det nordøstlige - hvor sætningsskaderne er størst."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder ingeniørrapport af 23/11 2009, geoteknisk undersøgelsesrapport af 3/6 2010 samt diverse billedrapporter udarbejdet af selskabets skadekonsulenter.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14 Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
- at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige forsikringstids udløb

15 Når der foreligger KvalitetsMærke

Er der for ejendommen udarbejdet KvalitetsMærke eller tilsvarende supplerende tillæg til tilstandsrapporten, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og ulovlige installationer i forsikrede bygninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

- forhold ved grunden, der medfører skade på forsikrede bygninger. Dækningen er betinget af, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker udbedring af skaden på bygningen og forholdet ved grunden, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden.

...

16 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er konstateret revnedannelser i ejendommen, og at en del af dis-

se angiveligt skyldes, at der er funderet over muld. Efter det oplyste må det antages, at der vil ske restsætninger i ydervæggene på ca. 10 mm over de næste 20 år, og at disse sætninger vil medføre et vist øget vedligeholdelsesbehov.

Det omtalte øgede vedligeholdelsesbehov findes ikke at gå ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og det oplyste om ejendommens type og alder. På det foreliggende grundlag findes det således ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1/7 2002.

Efter det oplyste finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende ulovlighed, eller at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne. Det findes heller ikke godtgjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold ved grunden.

Nævnet har bemærket sig selskabets dækningstilsagn vedrørende reparation af to gennemgående revner i henholdsvis stuen og garagen. Nævnet har desuden bemærket sig, at selskabet har tilbudt at opsætte måleskruer for at følge sætningsudviklingen.

Ovenstående udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse kan begrunde et andet resultat.

Med det anførte forbehold

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand